

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi Indonesia, sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan tersebut, diperlukan dana dalam jumlah besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Dalam rangka pembangunan ekonomi Indonesia, bidang hukum yang meminta perhatian secara serius dalam pembinaan hukumnya diantaranya adalah lembaga jaminan. Pembinaan hukum dalam bidang Hukum Jaminan adalah sebagai konsekuensi logis dan merupakan perwujudan tanggung jawab pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam perkreditan. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit, pemberi modal mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit demi keamanan modal dan kepastian hukumnya.¹

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 2001, hal. 1.

Hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitor cedera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut, dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahulu, kreditor pemegang hak jaminan atas tanah tetap berhak menjual lelang tanah yang dijadikan jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*).²

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT adalah hak jaminan yang dibabankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dalam Hak Tanggungan ada beberapa asas yang membedakan Hak Tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Menurut Kashadi dalam buku Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia, asas-asas tersebut adalah:³

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 56-57.

³ Ibid, hal. 5.

1. Asas spesialisitas

Asas spesialisitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun hutang yang dijamin.

2. Asas publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Dalam penjelasan umum dari UUHT dikemukakan bahwa sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri: memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, selalu mengikuti obyek yang dijaminkan dalam tangan siapapun obyek itu berada, memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan serta mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dari pengertian dan ciri-ciri Hak Tanggungan tersebut, UUHT telah memberikan perlindungan kepada kreditor atau penerima Hak Tanggungan. Namun hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditor semata. Perlindungan juga harus diberikan kepada debitor atau pemberi Hak Tanggungan. Bahkan juga kepada pihak ketiga yang kepentingannya dapat terpengaruh oleh cara penyelesaian utang-piutang antara kreditor dan debitor, dalam hal debitor cidera janji. Pihak ketiga itu, khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang membeli obyek Hak Tanggungan.⁴

⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 404-405.

Untuk itu peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat menentukan, khususnya dalam pembuatan akta perjanjian kredit. PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang. Tempat kedudukan PPAT adalah daerah Kabupaten atau Kota. Wilayah Jabatan PPAT adalah meliputi seluruh wilayah Propinsi dari tempat kedudukannya. PPAT berwenang mengeluarkan berbagai perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau lebih yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu Akte Otentik. Notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat/ akta-akta yang dibuat dibawah tangan. PPAT juga dapat memberikan nasihat dan penjelasan mengenai Undang-Undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

PPAT sebagai pejabat umum yang ditegaskan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : “PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan “menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 disebut memberikan ketegasan bahwa PPAT adalah pejabat umum dan berwenang membuat akta otentik. Akta otentik. Akta otentik yang dimaksud menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah : “suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh

Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapkan pejabat umum yang berkuasa untuk di tempat di mana akta dibuatnya”.

Ada beberapa asas dari Hak Tanggungan yang perlu dipahami betul yang membedakan Hak Tanggungan ini dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Bahkan yang membedakannya dari Hipotek yang digantikannya. Asas-asas tersebut tersebar dan diatur dalam berbagai Pasal dari UUHT. Dari beberapa asas yang terdapat dalam UUHT, dalam pelaksanaannya terdapat dua asas yang sangat penting yaitu asas spesialisitas dan publisitas. Kedua asas ini merupakan salah satu ciri dari pada lembaga hak jaminan yang kuat sebagaimana tersebut dimuka.

Asas spesialisitas, yaitu asas yang menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dianutnya asas spesialisitas oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Ketentuan ini hanya mungkin terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Didalam penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT disebutkan:

“Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin”

Asas spesialisitas tidak berlaku sepanjang mengenai benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari.

Asas publisitas atau asas keterbukaan (*openbaarheid*), yaitu asas yang mengharuskan bahwa Hak Tanggungan itu harus didaftarkan di dalam register umum, supaya dapat diketahui oleh pihak ketiga atau umum. Terhadap Hak Tanggungan berlakunya asas publisitas atau asas keterbukaan ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT. Menurut Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Oleh karena itu dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

Untuk menjamin lebih lanjut atas kelancaran pembayaran hutang debitor, maka kreditor (bank) akan mengikat barang-barang jaminan yang berupa sertifikat hak atas tanah dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ataupun langsung dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) secara tersendiri. Pada saat pembuatan Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus sudah ada keyakinan pada pejabat yang berwenang (dalam hal ini Notaris atau PPAT), bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebani, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftarkan.

Pada saat pengikatan jaminan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, kreditor cukup memperhatikan asas spesilitas saja, sedangkan pada saat pengikatan jaminan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, kedua asas yaitu asas spesialisitas dan asas publisitas harus diterapkan dalam pelaksanaan pembebanannya. Hal ini khususnya untuk memenuhi ketentuan yang tersebut didalam Pasal 11 dan Pasal 13 UUHT. Pengikatan jaminan dengan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah didaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan, sedangkan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Ketentuan tersebut tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang telah ditentukan jangka waktunya tersebut, batal demi hukum.

Didalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan, apakah pihak kreditor senantiasa menerapkan asas spesialitas dan asas publisitas sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh undang-undang. Demikian pula mengenai permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam pelaksanaan kedua asas tersebut, terutama dalam pendaftaran haknya yang merupakan implementasi asas publisitas di Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam UUHT, seringkali menimbulkan permasalahan, terutama yang dihadapi oleh pihak kreditor maupun yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yang didaftarkan haknya. Sebelum ditandatanganinya perjanjian pokok yang berupa perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, kreditor telah memegang obyek jaminan yang berupa sertipikat hak atas tanah. Menurut ketentuan yang ada, sebelum realisasi kredit dilaksanakan, kreditor harus sudah mempunyai keyakinan bahwa debitor atau pemegang hak atas tanah telah memenuhi ketentuan yang dipersyaratkan dalam asas spesialitas. Meskipun kewenangan untuk itu oleh undang-undang baru dipersyaratkan pada saat pendaftaran Hak Tanggungannya.

Untuk merealisasikan jenis-jenis kredit tertentu atau besarnya plafond kredit tertentu, kreditor cukup memperhatikan kewenangan subyeknya saja. Mengenai obyek tidak begitu diperhatikan dengan keyakinan bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut sudah seperti yang tersebut dalam tanda bukti haknya. Kemudian di dalam penerapan asas publisitasnya, permasalahan apa saja yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun oleh kreditor di dalam pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan dalam hal ini khususnya di

Kantor Pertanahan setempat . Seringkali ditemukan bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran, Akta Pemberian Hak Tanggungan dikembalikan oleh bagian pendaftaran hak di Kantor Pertanahan dengan alasan-alasan tertentu. Dengan demikian pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah perlu membenahi aktanya lagi untuk dapat diterima oleh bagian pendaftaran di Kantor Pertanahan. Kesulitan yang demikian ini sering pula melibatkan kreditor kembali untuk menambah syarat-syarat yang kurang.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : "PEMENUHAN ASAS SPESIALITAS DAN PUBLISITAS DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi pada Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan di Kantor PPAT Surakarta).

B. Pembatasan Masalah

Agar penelitian dapat berjalan secara terarah dalam hubungannya dengan pembahasan permasalahan, maka diperlukan pembatasan masalah yang diteliti. Pembatasan ini setidaknya memberikan gambaran kemana arah penelitian dan memudahkan penelitian dalam menganalisis permasalahan yang sedang diteliti.

Penelitian ini dibatasi pada pemenuhan asas spesialisitas dan publisitas dalam akta perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang dibuat oleh Kantor PPAT Shalman Al-Farizy, SH, M.Kn yang berkedudukan di Jl. Ks. Tubun No. 18 Manahan Surakarta.

C. Rumusan Masalah

Di dalam penelitian skripsi ini diperlukan adanya penelitian yang dapat memberikan arah yang menuju pada tujuan yang ingin dicapai, sehingga dalam hal ini diperlukan adanya perumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan di dalam penulisan skripsi ini agar dapat terhindar dari kesimpangsiuran dan ketidakkosistenan di dalam penulisan.

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Apakah akta perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang dibuat oleh Kantor PPAT sudah memenuhi asas spesialisitas berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana penerapan asas spesialisitas dan asas publisitas dalam pendaftaran akta perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta?
3. Bagaimana masalah-masalah atau hambatan-hambatan dalam proses pendaftaran akta perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta?

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui apakah akta perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang dibuat oleh Kantor PPAT sudah memenuhi asas spesialisitas berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

2. Mengetahui penerapan asas spesialisitas dan asas publisitas dalam pendaftaran akta perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta.
3. Mengetahui masalah-masalah atau hambatan-hambatan dalam proses pendaftaran akta perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta.

E. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini, kegunaan utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan secara umum dan Ilmu Hukum pada khususnya terutama Hukum Perdata;
 - b. Untuk memperoleh masukan yang dapat digunakan alumnus dalam mengembangkan bahan-bahan perkuliahan yang telah ada;
 - c. Untuk memberikan gambaran yang jelas dalam kaitannya dengan kekuatan hukum Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris kepada Para Pihak dalam pengikatan jaminan kebendaan.
2. Manfaat Praktis
 - a. Dapat memberikan sumbangan jawaban masalah yang sedang diteliti oleh penulis;

- b. Untuk lebih mengembangkan daya pikir dan analisa yang akan membentuk pola pikir dinamis, sekaligus mengukur sejauh mana kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.;
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi para pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Masalah

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan skripsi ini menggunakan suatu metode pendekatan secara Yuridis Empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan / perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif.⁵ Dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang pemenuhan asas spesialisitas dan publisitas dalam akta perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang dibuat oleh Kantor PPAT.

2. Sifat Penelitian

Spesifikasi di dalam penulisan hukum ini bersifat deskriptif analitis. Suatu penulisan deskriptif analitis berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian bersangkutan.

⁵ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hal 10.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut penulis memperoleh data primer melalui wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berwenang dan mengetahui serta terkait dengan pemenuhan asas spesialisitas dan publisitas dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan, dalam hal ini diperoleh dengan wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama dengan notaris yang membuat akta perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.⁶

⁶ Soetrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1986). Hal. 26

b. Data Sekunder

Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.
- 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif-kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.⁷

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

G. Sistematika Skripsi

Untuk memudahkan pemahaman dalam pembahasan dan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan penulisan penelitian ini,

⁷ Soerjono Soekanto, *Op Cit.* Hal. 10.

maka penulis akan menguraikan sistematika skripsi yang terdiri dari 4 (empat) bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan lingkup pembahasannya, adapun sistematika penulisan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pembatasan Masalah
- C. Perumusan Masalah
- D. Tujuan Penelitian
- E. Manfaat Penelitian
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Skripsi

BAB II : LANDASAN TEORI

- A. Urgensi Jaminan Sebagai Bentuk Tanggung Jawab Debitur Dalam Perjanjian Kredit
 - 1. Kepercayaan Sebagai Unsur/Syarat Penting Dalam Pemberian Kredit
 - 2. Macam dan Bentuk Kredit Serta Jaminan Pemberian Kredit
 - 3. Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit
 - 4. Bentuk Jaminan Dalam Perjanjian Kredit
- B. Hak Tanggungan atas Tanah Sebagai Unsur Sahnya Pengikatan Jaminan Kredit Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

1. Hak Jaminan yang Dibebankan Pada Hak Atas Tanah
 2. Jenis Hak Atas Tanah yang Dijaminkan Dengan Hak Tanggungan
 3. Para Pihak Dalam Perjanjian Hak Tanggungan
 4. Norma-Norma Dan Aturan-Aturan Dalam Hak Tanggungan
 5. Ketentuan Dalam Penyusunan Akta Pemberian Hak Tanggungan
 6. Ketentuan Dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan
 7. Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan terhadap Hak-Hak Kreditor
 8. Faktor-faktor Penyebab Hapusnya Hak Tanggungan
 9. Tata Cara Pencoretan Hak Tanggungan
- C. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Yang Berwenang Membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
1. PPAT Sebagai Pejabat yang Berwenang Membuat Akta Otentik
 2. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah
 3. Dasar Hukum PPAT
 4. Tugas, Kewenangan dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pemenuhan Asas Spesialitas Dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Kantor

PPAT Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang
Hak Tanggungan

- B. Penerapan Asas Spesialitas Dan Asas Publisitas Dalam
Pendaftaran Akta Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak
Tanggungan Di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta
- C. Masalah-Masalah Atau Hambatan-Hambatan Dalam Proses
Pendaftaran Akta Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak
Tanggungan di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta

BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran